TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EAKAR
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **47**/2019/DS-ST.
Ngày: 29/11/2019.
V/v:*Tranh chấp quyền sử dụng đất*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAKAR – TỈNH ĐẮK LẮK
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhã Phương.

- Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Nguyễn Thế Hằng.

Thư ký phiên tòa: Ông Y Kăn Niê – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện EaKar.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tất Tại – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện EaKar mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:17/2019/TLST – DS, ngày 21 tháng 01 năm 2018. Về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất";*theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:39/2019/QĐST-DS, ngày 10/10/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2019/QĐST-DS, ngày 08/11/2019.Giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*(Có mặt)*.

***Bị đơn**: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn 1A, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*(Có mặt)*.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trầm Lê Ph, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn 1A, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*(Có mặt)*.

2/ Ông Nguyễn Văn Th. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*(Vắng mặt)*.

3/ Bà Hoàng Thị Ph. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*(Có mặt)*.

* Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Th.1, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*(Có mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Lê Thị Th trình bày:***

Vào khoảng tháng 9/2008, tôi có mua của bà Hoàng Thị Ph, trú tại: Thôn Tân Tiến, xã C, 01 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 485382 thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04 có diện tích 3830m^2, được UBND huyện Ea Kar cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th, nguồn gốc thửa đất này là bà Ph mua lại của ông Th. Giữa tôi và bà Ph chỉ mua bán miệng với nhau chứ không lập biên bản giấy tờ gì, tôi đã giao tiền cho bà Ph và bà Ph đã giao đất và giao bìa cho tôi từ tháng 9/2008 cho đến nay. Trên đất tại thời điểm mua bán có trồng cà phê. Đất có tứ cận như sau, phía Đông Nam giáp ông H và một phần đường đi, phía đất giáp ông H có một hàng cây mít làm ranh giới. Phía Nam giáp đất ông L, hai phía còn lại là phía Bắc và phía Tây giáp đường liên thôn.

Do thửa đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng tên ông Nguyễn Văn Th nên tôi đã sang nhờ ông Th viết Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/12/2008 để tôi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của ban tự quản thôn T lúc bấy giờ.

Từ năm 2008 đến năm 2012 tôi sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, đến năm 2012 tôi phá cà phê để trồng cây Tiêu thì ông L, bà Ph có hành vi lấn chiếm của tôi diện tích đất có chiều dài là 7,5m và chiều rộng là 3,5m, có diện tích là 25,5m^2 giáp ranh giữa tôi và ông H. Hiện tại phần đất của ông L, bà Ph lấn chiếm của tôi thì ông L, bà Ph có làm một nhà xe cột gỗ, mái lợp tôn có diện tích khoảng 18m^2. Tôi đã nói ông L, bà Ph trả phần diện tích đất trên cho tôi nhưng ông L, bà Ph không trả.

Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện EaKar xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật buộc ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph trả lại cho tôi diện tích lấn chiếm là 25,5m^2. Ngoài ra, tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

**** Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn L trình bày***:

Vào năm 1989, ông Ngô Văn Q khai hoang thửa đất sử dụng khoảng 10.000m^2. Sau đó ông Q chuyển nhượng phần diện tích 4000m^2 cho con là ông T, bà H. Diện tích còn lại là 6000m^2, gia đình ông Q tiếp tục sử dụng. Năm 1995 ông Q chuyển nhượng phần diện tích 6000m2 cho ông Nguyễn Văn Th.1. Năm 1998 gia đình ông Th.1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được UBND huyện Ea Kar cấp Giấy chứng nhận quyền số O 348221, ngày 14/11/1998, thửa đất số 04, diện tích 5725m^2. Năm 2006 ông Th.1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình tôi, đã được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi. Thời điểm ông Q sử dụng đã có cái cổng đi đó rồi, nên khi tôi mua lại của ông Th.1 thì đã có có phần đất mà bà Th đang tranh chấp, cái phần đất đó là cái cổng vào đất nhà tôi. Nay bà Th kiện tôi để lấy lại diện tích đất 25,5m2 tôi không đồng ý, vì phần đất đó là của gia đình tôi sử dụng từ trước tới nay.

**** Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Lê Ph trình bày***:

Tôi hoàn toàn thống nhất với ý kiến trình bày của chồng tôi, ngoài ra tôi không bổ sung ý kiến gì thêm. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Qúa trình tố tụng và tại phiên tòangười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ph trình bày***:Vào khoảng tháng 10/2005, tôi có mua của ông Nguyễn Văn Th 01 thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 485382, ngày 29/01/2005,

thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04, diện tích 3830m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất thôn Tân Tiến, xã Cư Huê cấp chô ông Nguyễn Văn Th.

Vào năm 2008, tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Lê Thị Th, tại thời điểm chuyển nhượng tôi với bà Th không lập Giấy tờ chuyển nhượng mà chỉ trao Giấy chứng nhận QSD đất số AB 48538 mang tên ông Th và bàn giao đất cho nhau, bà Th quản lý, sử dụng diện tích đất cho đến nay và bà Th có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên với ông Th.

Phần đất giáp đường đi vào thửa đất của ông L, tại cạnh phía Đông bắc đã có từ thời ông Th sử dụng, khi tôi bán đất cho bà Th tôi không bán phần đất này, vì phần đất này giáp đường đi vào thửa đất của ông L, ông L sử dụng đất trước khi bà Th nhận chuyển nhượng đất. Vì vậy, không thể cho rằng ông L lấn đất của bà Th được. Ngoài ra, tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn Văn Th.1 trình bày:Tôi mua mảnh vườn của ông Q vào năm 1995, diện tích là hơn 06 sào. Khi tôi mua của ông Q thì đã có ngõ đi này, tôi sử dụng được một thời gian sau đó vào năm 2016 tôi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất lại cho gia đình ông L, quá trình tôi sử dụng không hề có ai tranh chấp. Tôi cam đoan lời khai là đúng sự thật, ngoài ra tôi không có ý kiến gì thêm.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện EaKar đã ban hành thông báo thụ lý vụ án cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Triệu tập các đương sự ghi bản tự khai, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

**** Về tố tụng:*** Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã ban hành các quyết định, việc cấp tống đạt các văn bản cho đương sự theo đúng quy định của pháp luật. Thành phần Hội đồng xét xử đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về nội dung vụ án:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 163; Điều 164; Điều 203; Điều 271 và Điều 273của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1, khoản 10 Điều 12; Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị Hội đồng xét xửchấp nhậnyêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà Ph trả lại cho bà Th diện tích đất 25.5m^2.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với Phạm Văn L, các đương sự đều trú tại huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th, Hội đồng xét xử nhận định:

Về nguồn gốc đất bà Lê Thị Th đang sử dụng: Vào năm 2004 gia đình ông Nguyễn Văn Th kê khai, đăng ký đã được UBND huyện Ea Kar cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AB 485382, ngày 29/01/2005, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04, diện tích 3830m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất thôn T, xã C. Năm 2005, gia đình ông Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Phan Đình T, bà Hoàng Thị Ph. Năm 2008, ông T, bà Ph chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Lê Thị Th, tại thời điểm chuyển nhượng ông T, bà Ph không lập Giấy tờ chuyển nhượng mà chỉ giao đất và trao Giấy chứng nhận QSD đất số AB 485382, ngày 29/01/2005, ghi tên hộ ông Nguyễn Văn Th cho bà Lê Thị Th. Sau đó, bà Lê Thị Th gặp ông Th để làm Giấy tờ chuyển nhượng viết tay từ ông Th sang bà Th, bà Th quản lý và sử dụng từ đó cho đến nay.

Về nguồn gốc thửa đất của ông Phạm Văn L đang sử dụng: Năm 1998, gia đình ông Nguyễn Văn Th.1 kê khai, đăng ký đã được UBND huyện Ea Kar cấp Giấy chứng nhận QSD đất số O 348121, ngày 14/11/1998, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 04, diện tích 5725m^2 trong đó 400m^2: ONT và 5325m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất thôn Tân Tiến, xã C. Năm 2007, gia đình ông Th.1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà ở cho ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý ngày 17/04/2007, theo Giấy chứng nhận QSD đất số O 348121, cấp ngày 14/11/1998. Trên sơ đồ thửa đất, cấp Giấy chứng nhận không kẽ thể hiện phần đất giáp với đường đi tại cạnh Đông bắc, ông L, bà Ph quản lý và sử dụng từ đó cho đến nay.

Về diện tích đất đang tranh chấp: Diện tích 25,5m^2, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường liên thôn, cạnh dài 3m; phía Nam giáp đất ông L, cạnh dài 3,2m; phía Đông giáp đất ông H, cạnh dài 7,5m; phía Tây giáp đất bà Th, cạnh dài 9m. Vị

trí đất tranh chấp nằm tại cạnh phía Đông nam thửa đất của bà Th và nằm tại cạnh phía Đông bắc thửa đất của ông L. Phần diện tích đất này nằm trên trích lục thửa đất số 139, Giấy chứng nhận QSD đất số AB 485382, cấp ngày 29/01/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn Th, hiện nay bà Lê Thị Th đang sử dụng. Căn cứ Điều166 Bộ luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th là hoàn toàn thỏa đáng và phù hợp nên cần chấp nhận.

Đối với việc ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph cho rằng, thời điểm ông bà mua lại đất của ông Th.1 đã có ngõ đi này và có phần đất mà bà Th đang tranh chấp, phần đất này có trước khi bà Th nhận chuyển nhượng đất của bà Ph nên gia đình ông L, bà Ph sử dụng từ trước tới nay làm cái cổng để đi vào đất. Xét thấy nguồn gốc của 02 thửa đất gia đình bà Lê Thị Th và thửa đất gia đình ông Phạm Văn L đang sử dụng là do ông Ngô Văn Q khai hoang khoảng 10.000m^2 vào năm 1989, sau đó tách ra làm đôi chuyển nhượng qua tay nhiều người. Đến nay, ông L sử dụng một phần và bà Th sử dụng một phần. Hơn nữa, xét về căn cứ pháp lý, qua xác minh tại bản đồ địa chính cũng như xác minh trên thực địa và trên Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất thì không có phần đất diện tích 25,5m^2 làm ngõ đi tại cạnh phía Đông Bắc vào thửa đất 140 mà ông L đang sử dụng. Mặt khác, thửa đất 140 mà ông L đang quản lý sử dụng có một mặt phía Tây giáp đường liên thôn nên phần diện tích 25,5m^2 mà ông L làm ngõ đi vào là không hợp lý vì đây không phải là ngõ đi duy nhất vào thửa đất 140 của ông và trên thực tế ông L cũng không dùng diện tích này làm ngõ đi mà đã dùng làm nhà để xe máy Cày. Khi ông Th chuyển nhượng cho gia đình bà Ph thì cũng chuyển nhượng toàn bộ thửa 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Th đã được cấp, phần diện tích chuyển nhượng này đã bao hàm cả phần đất mà các bên đang tranh chấp (diện tích 25,5m^2), nên Hội đồng xét xử xác định phần diện tích mà các bên đang tranh chấp 25,5m^2 là phần đất nằm trong tổng diện tích của thửa đất 139 mà bà Th nhận chuyển nhượng nên không chấp nhận lời trình bày của ông L, bà Ph.

Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm 01 mái che làm bằng gỗ tạp đã mục và 07 tấm tôn đã mục, hiện nay mái che đã mục nát đổ sụp không có giá trị sử dụng nên gia đình ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph phải có trách nhiệm tháo dở, di dời các tài sản này.

Vì vậy, việc bà Lê Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn L trả lại diện tích đất lấn chiếm 25,5m^2 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận .

[3] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L, bà Ph phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với số tiền là 2.200.000 đồng. Hoàn trả cho bà Lê Thị Th số tiền 2.200.000 đồng, tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản đã nộp, sau khi thu được của ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph .

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Th số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/00012760, ngày 14 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện EaKar.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 163; Điều 164; Điều 203; Điều 271 và Điều 273của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1, khoản 10 Điều 12; Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhậnyêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc yêu cầu ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph trả lại diện tích đất lấn chiếm 25,5m^2.

Buộc ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph phải giao trả cho bà Lê Thị Th diện tích đất lấn chiếm là 25,5m^2, thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 485382 (đất tọa lạc tại: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk), có tứ cận cụ thể:

+ Phía Bắc giáp đường liên thôn có cạnh dài 03 mét.

+ Phía Nam giáp đất ông Phạm Văn L có cạnh dài 03 mét.

+ Phía Đông giáp đất ông H có cạnh dài 7,5 mét.

+ Phía Tây giáp đất bà Th có cạnh dài 09 mét.

Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm 01 mái che làm bằng gỗ tạp đã mục và 07 tấm tôn đã mục, hiện nay mái che đã mục nát đổ sụp không có giá trị sử dụng nên gia đình ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph phải có trách nhiệm tháo dở, di dời các tài sản trên.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph phải chịu 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.Hoàn trả cho bà Lê Thị Th số tiền 2.200.000 đồng, tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản đã nộp, sau khi thu được của ông Phạm Văn L,bà Trầm Lê Ph.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Văn L, bà Trầm Lê Ph phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Th số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/00012760, ngày 14 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện EaKar.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự."

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện EaKar;
- Chi cục THADS huyện EaKar;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trần Thị Nhã Phương